

**UCHWAŁA NR XVI/177/2019**  
**RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI**  
**z dnia 27 listopada 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Bohaterów Getta, Kociewska w Starogardzie Gdańskim**

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 27 i art. 29, ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada Miasta Starogard Gdański uchwala, co następuje:

**Rozdział I.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, iż nie narusza się ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” (przyjętego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015 r., ze zmianą wg Uchwały Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Bohaterów Getta, Kociewska w Starogardzie Gdańskim, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1:1000.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 61,31 ha.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z:

- 1) części tekstowej - ustaleń planu;
- 2) części graficznej – rysunku planu sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

2. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – następujące przeznaczenia terenów:
  - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696, 1815.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019r. poz. 1309, 1696, 1815.

- c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) U – tereny zabudowy usługowej,
  - e) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - f) ZP/US – tereny zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji,
  - g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - h) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
  - i) R – tereny rolnicze,
  - j) KDL – tereny komunikacyjne, dróg publicznych klasy lokalnej,
  - k) KDD – tereny komunikacyjne, dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - l) KDW – tereny komunikacyjne dróg wewnętrznych,
  - m) KDX – tereny komunikacyjne, ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne lub pieszo-rowerowe;
- 5) granica strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Południe”;
  - 6) wymagany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu;
  - 7) istniejąca zieleń wysoka do zachowania i ochrony;
  - 8) istniejąca linia napowietrzna elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu (14 m);
  - 9) ciąg pieszy, przejście wymagane w urządzeniu terenu;
  - 10) ścieżka rowerowa wymagana w urządzeniu terenu;
  - 11) budynki o zachowanych walorach historyczno-kulturowych, wskazane do ochrony;
  - 12) obszar zakazu zabudowy - istniejącej zieleni, lokalnej podmokłości, niewielkich zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością, do zachowania i ochrony.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

4. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu bądź w wybranych rejonach oraz ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu. Dla każdego z terenów obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Zapisy ustaleń szczegółowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia nie będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

6. Zapisy ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi określają:

- 1) symbol i powierzchnię terenu;
- 2) przeznaczenie, klasyfikację funkcjonalno-techniczną;
- 3) parametry wyposażenie, dostępność;
- 4) inne szczegółowe ustalenia.

7. W terenach o ustalonym przeznaczeniu, o ile ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, ogrodzenia, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, małej architektury, wiat i infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków).

8. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, chyba że w ustaleniach szczegółowych danego terenu jest to wykluczone.

9. Wszelkie projektowane stałe i tymczasowe obiekty o wysokościach równych i wyższych od 50 m ponad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do właściwego organu wojskowego - Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zasady ich oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Podane w § 11 (ustalenia szczegółowe) parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp.

11. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

12. Dla działek związanych z lokalizacją budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

13. W obszarze planu, nie określa się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej.

14. Parametry działek budowlanych, w tym minimalne szerokości frontów oraz minimalne powierzchnie działek nie dotyczą działek wydzielonych przed uchwaleniem planu.

### § 3. 1. Przyjmuje się następujące definicje pojęć:

1) dopuszczalny maksymalny procent powierzchni zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w procentach (%); nie wlicza się powierzchni nie wystających ponad powierzchnię terenu ani powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schody i rampy zewnętrzne, podesty, markizy, tarasy, występy dachowe, szklarnie, ogrody zimowe, altany itp.;

2) kąt nachylenia dachu: kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; dach spełniający wymóg w zakresie kąta nachylenia dachu musi przekrywać min. 75% powierzchni rzutu poziomego najwyższej kondygnacji budynku; kąt nachylenia dachu nie odnosi się do elementów dachu takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ogrodów zimowych;

3) miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej bryły budynków, których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5 m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami itp.; linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);

5) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

6) stawka procentowa – wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) teren – część obszaru planu wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczenia, oznaczona numerem i symbolem literowym, o określonym w planie przeznaczeniu;

8) uciążliwość dla otoczenia – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów,

związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

9) usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej - usługi typu handel detaliczny, z wyjątkiem handlu samochodami i motocyklami, usługi krawieckie, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, restauracje, usługi gastronomiczne, usługi pocztowe i telekomunikacyjne, pośrednictwa finansowego, prawne, fotograficzne, medyczne świadczone poza szpitalami i obiektami lecznictwa zamkniętego, stomatologiczne, związane z rekreacją, kulturą i sportem oraz poprawą kondycji fizycznej, usługi w zakresie prania, czyszczenia, sprzątania budynków, fryzjerskie, kosmetyczne, usługi świadczone w gospodarstwach domowych, usługi z zakresu administracji (biura turystyczne, ubezpieczeniowe, itp.), lub inne analogiczne, o podobnym zakresie uciążliwości; dopuszcza się sytuowanie takich usług w formie lokali w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub jako odrębne budynki, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono zakazu sytuowania usług;

10) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

11) zielen izolacyjno-krajobrazowa – należy przez to rozumieć pas wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych.

## **Rozdział II. Ustalenia ogólne**

### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych w § 11, w tym: linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy, geometria dachów, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych z terenu działek budowlanych.

2. Ustala się nakaz ukształtowania pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącej zieleni (zadrzewień i zakrzewień), lokalnych podmokłości, niewielkich zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością, wskazanych na rysunku planu jako obszary zakazu zabudowy.

4. Dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej jak jednej działki ewidencyjnej, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

5. Dopuszcza się stosowanie kondygnacji podziemnych, w tym garaży podziemnych, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono dla danego terenu wykluczenie kondygnacji podziemnych.

6. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się zachowanie ich gabarytów, wysokości, formy zabudowy. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej.

7. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub zabudowy substandardowej.

### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Południowa część obszaru planu usytuowana jest w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe” w Starogardzie Gdańskim, w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne. Granica strefy pokazana została na rysunku planu.

2. Ustala się nakaz włączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci inżynierskich wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej, wyklucza się indywidualne studnie, wyklucza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

3. Ustala się nakaz ochrony istniejących drzew, grup i szpalerów drzew, usytuowanych w granicach planu, w szczególności wskazanych na rysunku planu jako zieleń wysoka do ochrony i zachowania. W sytuacji koniecznego usunięcia drzew wymagane są nasadzenia zastępcze.

4. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonych działalności gospodarczych oraz stosowanych instalacji winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w granicach terenu pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami. Dla urządzeń i obiektów telekomunikacyjnych zasady lokalizacji określają przepisy odrębne.

5. Wyklucza się sytuowanie w terenach mieszkaniowych (MW, MN), mieszkaniowo-usługowych (MW/U i MN/U), zieleni urządzonej (ZP) oraz zieleni urządzonej i terenów sportowo-rekreacyjnych (ZP/US) obiektów, urządzeń i instalacji zaliczanych do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Ustala się następujące standardy akustyczne w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz poziomów dopuszczalnego hałasu dla wydzielonych w planie terenów:

- 1) jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla terenów o symbolu MW i MW/U;
- 2) jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dla terenów o symbolu MN;
- 3) jak dla zabudowy usługowej – dla terenów o symbolu U, MN/U.

7. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- 1) dopuszcza się retencję i wykorzystanie wód opadowych w terenach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych oraz zieleni do celów użytkowych (np. dla potrzeb ogrodów przydomowych) - w celu ochrony zasobów wód podziemnych;
- 2) dopuszcza się stosowanie w ciągach pieszo-jezdnych i drogach wewnętrznych, dojściach, dojazdach nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych - w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych;
- 3) nakaz zachowania i ochrony wskazanych na rysunku planu obszarów zakazu zabudowy (istniejącej zieleni, lokalnych podmokłości, niewielkich zbiorników wodnych z towarzyszącą roślinnością) oraz zakaz ich osuszania i zasypywania.

8. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) wymóg wyposażenia obiektów budowlanych w niskoemisyjne źródła zaopatrzenia w ciepło, w szczególności: gaz ziemny, gaz płynny, olej opałowy lekki, energia elektryczna;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla odbiorców indywidualnych (np. panele słoneczne, przydomowe turbiny wiatrowe), w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych należy wykluczyć wykorzystanie gruntowych pomp ciepła.

9. W zakresie ochrony biosfery i krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę istniejących zbiorników wodnych oraz obszarów lokalnych podmokłości jako obszarów lokalnej osnowy ekologicznej, w tym ewentualnych stanowisk roślin i zwierząt podlegających ochronie gatunkowej; obszary te wskazano na rysunku planu jako obszary zakazu zabudowy w terenach: 9.ZP, 22.ZP/US, 30.ZI, 37.ZP/US, 41.U, 42.MN/U, 44.R;
- 2) zachowanie lokalnych podmokłości - zakaz odwodnień i zasypywania – dopuszcza się możliwość ich zagospodarowania dla celów rekreacyjnych i w ramach zieleni urządzonej towarzyszącej ustalonemu przeznaczeniu;
- 3) nakaz ochrony i zachowania w maksymalnym możliwym stopniu istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia jako elementów towarzyszącej zieleni miejskiej, osiedlowej;
- 4) nakaz ochrony i uzupełnienia istniejących alei drzew wzdłuż ul. Bohaterów Getta (ulica w północnym odcinku poza granicą planu) oraz wzdłuż ulicy Korytybskiej (04.KDL);

5) nakaz realizacji w urządzeniu terenów usytuowanych wzdłuż ulic Bohaterów Getta (13.KDD, 18.KDD i 28.KDX), a także wzdłuż ul. Powstańców Warszawskich (01.KDL) pasa zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew;

6) przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1. W obszarze planu nie występują zabytki ujęte w ewidencji zabytków, nie wyznacza się stref ochrony konserwatorskiej.

2. Wskazuje się do ochrony zachowane budynki o walorach historyczno-kulturowych, stanowiące element historycznych siedlisk, zlokalizowane przy ul. Kociewskiej 8 oraz Kociewskiej 58, będące relikdami historycznego zagospodarowania ulicy Kociewskiej. Ochronie podlegają wskazane na rysunku budynki.

3. Ustala się ochronę budynków usytuowanych w granicach dawnych zabytkowych siedlisk, o których mowa w ust. 2, wskazanych na rysunku planu. Dla obiektów tych obowiązuje ochrona bryły (w tym kształt dachu), materiału elewacyjnego, detalu architektonicznego, kompozycji elewacji oraz wielkości otworów okiennych i podziałów stolarki okiennej.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wyznaczone w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Tereny komunikacyjne w obszarze planu należy traktować jak tereny ogólnodostępne o publicznym charakterze, dla których ustala się:

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP, a także zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, oznaczone symbolem ZP/US, należy traktować jak tereny ogólnodostępne o publicznym charakterze.

#### **§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych wodociągów komunalnych zlokalizowanych w ulicach: Korytybskiej, Kociewskiej, Bohaterów Getta, Powstańców Warszawskich, Żołnierzy Wyklętych, Pawła Gusowskiego, Marcina Kasprzaka, Danuty Siedzikówny „Inki” oraz w pasach drogowych ulic projektowanych;

2) ustala się rozbudowę istniejącego układu wodociągowego oraz budowę nowej sieci, bezpośrednim źródłem wody będzie istniejąca magistrała DN400 (w ul. Zblewskiej) z ujęcia „Wierzycza” i magistrała ułożona w ul. Kociewskiej DN600 z ujęcia „Południe” i połączona z wodociągiem DN160 ułożonym w ul. Dolnej;

3) projektuje się przedłużenie wodociągu DN110 w ul. Bohaterów Getta i połączenie z wodociągiem DN300 w ul. Korytybskiej;

4) planowane sieci wodociągowe, rozdzielcze DN160, DN110, DN90 należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, w pasach chodników lub zieleni;

5) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan spełnia wymogi techniczne i nie powoduje kolizji z pozostałymi sieciami;

6) w zagospodarowaniu terenów zapewnić dostęp dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych do istniejących i projektowanych sieci;

7) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę obszaru planu dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności uzbrojenie sieci w hydranty.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu istniejącymi i projektowanymi kolektorami grawitacyjnymi i tłocznymi usytuowanymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, a także w terenach zieleni urządzonej ZP lub ZP/US;

2) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych usytuowanych w granicach planu i w sąsiedztwie poza obszarem planu; w szczególności do istniejących sieci DN200 w ulicach: Kociewska, Korytybska, Marcina Kasprzaka, Bohaterów Getta, Powstańców Warszawskich;

3) ustala się zasadę odprowadzania ścieków ze środkowej części obszaru planu do sieci – kolektora DN200 w ul. Dąbrowskiego do kolektora DN600 w ul. Lubichowskiej do miejskiej oczyszczalni ścieków;

4) ustala się zasadę odprowadzania ścieków z zabudowy w północnej części obszaru planu z rejonu ul. Powstańców Warszawskich kolektorem DN300 poprzez przepompownię ścieków i kanalizację sanitarną tłoczną DN90 do kolektora zbiorczego DN400 w ul. Korytybskiej i dalej poprzez kolektor DN600 w ul. Lubichowskiej do miejskiej oczyszczalni ścieków;

5) ustala się zasadę odprowadzania ścieków z zachodniej części obszaru kolektorem DN200 do ul. Korytybskiej i dalej poprzez kolektor DN600 w ul. Lubichowskiej do miejskiej oczyszczalni ścieków;

6) ustala się zasadę odprowadzania ścieków z południowej części obszaru kolektorem do istniejącego kolektora DN400 w ul. Korytybskiej i dalej do miejskiej oczyszczalni ścieków;

7) istniejące lub planowane (nowe) zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe” wyłącznie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej; po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej budynki należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;

8) dopuszcza się wykorzystanie istniejących sieci w obszarze opracowania, o ile ich stan techniczny spełnia wymogi bezpiecznego i sprawnego użytkowania i nie powoduje kolizji z innymi sieciami; dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji sanitarnej na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszo-jezdnymi w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w § 11 i 12 nie ustalono zakazu ich sytuowania;

9) w sytuacjach określonych przez przepisy odrębne dopuszcza się poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe” zastosowanie przewidzianych w nim rozwiązań dotyczących systemów indywidualnych, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg z obszaru planu do istniejącego (w północnej części obszaru - kolektor DN600 przechodzący w DN800 w ul. Powstańców Warszawskich, następnie ul. Dolną, a w części wschodniej do kolektorów DN300 w ul. Kociewskiej, do ul. Korytybskiej i dalej do ul. Kasprzaka) oraz do projektowanego i istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej usytuowanego w granicach planu i poza obszarem planu oraz projektowanych retencyjnych zbiorników wodnych usytuowanych w terenach zieleni (22.ZP/US, 37.ZP/US, 49.ZP);

2) ustala się zasady odprowadzania wód opadowych z obszaru planu:

a) dla północno-zachodniej części obszaru planu – w sposób grawitacyjny kolektorem DN200 poprzez separator, wylotem DN200 do istniejącego zbiornika wodnego przy ul. Bohaterów Getta,

b) dla północnej, północno-wschodniej i zachodniej części obszaru planu - w sposób grawitacyjny kolektorami DN250 i DN300 do kolektora zbiorczego DN800 w ul. Powstańców Warszawskich,

c) dla centralnej części obszaru planu – w sposób grawitacyjny kolektorami DN250, DN300 i DN400 poprzez separator, wylotem DN500 do istniejącego zbiornika wodnego w południowej części terenu 22.ZP/US; projektuje się przepompownię wód deszczowych oraz zbiornik w północnej części terenu 22.ZP/US połączony rowem otwartym ze zbiornikiem w południowej części terenu; wody deszczowe z przepompowni odprowadzane kolektorem tłocznym DN400 do istniejącego kolektora DN600 i dalej w DN800 w ul. Powstańców Warszawskich,

d) dla południowej części obszaru planu – w sposób grawitacyjny kolektorami DN300 poprzez separator, wylotem DN400 do istniejących zbiorników wodnych w pobliżu ul. Korytybskiej w terenie 37.ZP/US lub projektowanych w terenie 49.ZP;

3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek w celu ich późniejszego wykorzystania (np. do pielęgnacji zieleni), w formie szczelnych zbiorników retencyjnych, oczek wodnych itp.;

4) dopuszcza się sytuowanie instalacji, sieci i urządzeń, kanalizacji deszczowej na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszo-jezdnym w obszarze objętym planem oraz w niezbędnym zakresie także na terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych w § 11 i 12 nie ustalono zakazu ich sytuowania;

5) wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów należy podczyścić przed oprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

6) w granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Południe” (granica strefy pokazana została na rysunku planu) wyklucza się urządzenie parkingów bez uszczelnionej nawierzchni i wyposażenia w kanalizację deszczową.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15 kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV;

2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych lokalizacji w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów nie ustala się;

3) zakazuje się kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci;

4) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić należy istniejące linii napowietrzne elektroenergetyczne 15 kV wraz z ich strefą ograniczeń (ochrony funkcyjnej) w zagospodarowaniu o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony);

5) w pasie strefy ograniczeń linii napowietrznej elektroenergetycznej - obowiązują przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych;

6) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi mogą być wznoszone pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych poziomów oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;

7) w pasach wzdłuż linii elektroenergetycznych ograniczenia w zagospodarowaniu nie obowiązują po skablowaniu linii;

8) w pasie strefy ograniczeń wzdłuż linii ustala się zakaz sadzenia zieleni wysokiej;

9) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu obiektów produkujących energię elektryczną z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Południe” gruntowych pomp ciepła.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie obszaru planu w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych (zapewniających dotrzymanie standardów emisji zgodnych z przepisami odrębnymi) bądź bezemisyjnych usytuowanych w poszczególnych terenach, w szczególności z sieci projektowanych gazowych;

2) dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania, w tym dopuszcza się ogrzewanie elektryczne lub z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia oraz ze zbiorników indywidualnych, wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym za pomocą przydomowych zbiorników gazu płynnego;

4) projektowane sieci gazowe sytuować w liniach rozgraniczających ulic, włączyć je do systemu sieci istniejących w ulicach sąsiednich do obszaru objętego planem;

5) wyklucza się kolizje planowanego zagospodarowania z istniejącymi odcinkami sieci gazowych;

6) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznacza się strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzeń składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania; w strefach tych nie mogą też rosnąć drzewa; wymagania w zakresie stref zawarte są w odrębnych przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacje stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej dopuszczalne są wyłącznie w terenach, dla których możliwe jest dotrzymanie wymaganych przepisami odrębnymi dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzanie dotrzymania tych poziomów.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; odpady należy wywozić zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi; gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- 2) w granicach poszczególnych terenów należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 3) odpady technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 4) na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji terenów o przeznaczeniach związanych z gospodarowaniem odpadami.

8. Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych oraz innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

9. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związane z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, wodociągowej) nie obowiązują w przypadkach modernizacji, przebudowy sieci wiążącej się ze zmianą lokalizacji trasy; dopuszcza się w szczególności przebudowy polegające na przeniesieniu trasy w linie rozgraniczające terenów komunikacyjnych lub w pasy pomiędzy linią rozgraniczenia terenu komunikacyjnego a linią zabudowy.

## **§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają:

- 1) drogi gminne lokalne: ul. Korytybska i dalej ul. Lubichowska (droga powiatowa);
- 2) ul. Powstańców Warszawskich, Kociewska i dalej ul. Zblewska (droga krajowa);
- 3) projektowane w obszarze planu drogi publiczne lokalne.

2. Połączenia wewnętrzne drogowe będą realizowane drogami publicznymi klasy technicznej lokalnej i dojazdowej, oznaczone symbolami KDL, KDD oraz drogami wewnętrznymi oznaczonymi symbolem KDW i ciągami pieszo-jezdnymi oznaczonymi symbolem KDX.

3. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi a także w wydzielonych z poszczególnych terenów dojazdach i dościach, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obsługującej obszar poza granicami planu.

4. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów komunikacyjnych, a także ustalenia dotyczące wymaganych minimalnych wskaźników parkingowych służących do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych zawarte są w kartach terenu w § 12 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem ust 10.

5. Dopuszcza się wyposażenie układu ulic lokalnych i dojazdowych w kanalizację deszczową, natomiast kanalizacja deszczowa w pasach ciągów pieszo – jezdnych i pieszych może być projektowana w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych.

6. W obszarze planu dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych w ulicach i drogach dojazdowych oraz lokalnych, a także wewnętrznych i w pasie ciągów pieszo-jezdnych.

7. Główne ścieżki rowerowe wymagane w urządzeniu terenów w obszarze planu, w tym w terenach zieleni urządzonej, wskazano na rysunku planu.

8. Zakłada się możliwość wprowadzenia obsługi ludności komunikacją zbiorową w oparciu o autobusową komunikację publiczną w ciągu dróg lokalnych w obszarze planu. Dopuszcza się trasy komunikacji publicznej w drogach i ulicach w obszarze planu, w szczególności w ul. Powstańców Warszawskich 01.KDL oraz dróg 02.KDL, 03.KDL, 04.KDL, stosownie do zasad organizacji ruchu.

9. Pokazany na rysunku planu przebieg ciągów pieszych, przejść wymaganych w urządzeniu terenów oraz głównych ścieżek rowerowych, o których mowa w ust.7 ma charakter ideowy (pokazuje zasadę i orientacyjne usytuowanie), wymaga sprecyzowania w projekcie zagospodarowania terenu na etapie projektowania budowlanego.

10. Ustala się następujące zasady dotyczące parkowania:

1) w obszarach ulic lokalnych [KDL] i dojazdowych [KDD] parkowanie dopuszczone zgodnie z zasadami ruchu drogowego;

2) w ciągach pieszo-jezdnych [KDX] ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;

3) miejsca do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w drogach publicznych i w drogach wewnętrznych – w ilościach i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych.

11. Ustala się dla obszaru planu, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej, następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, przy czym wskaźnik obejmuje także miejsca na terenie nieruchomości lub w budynku:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 1,5 miejsca /mieszkanie nie mniej niż 2 miejsca;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW oraz a także MW/U) - 1 miejsce/ mieszkanie;

3) dla zabudowy usługowej (tereny oznaczone symbolami MW/U, MN/U oraz U) w zależności od programu użytkowego, parkingi lokowane na terenie pozostającym do dyspozycji inwestora:

a) dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca,

b) dla banków nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, przy mniejszych powierzchniach niż 100 m<sup>2</sup> nie mniej niż 3 miejsca,

c) dla obiektów usług oświaty (przedszkola, szkoły) nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 5 miejsc,

d) dla obiektów usług sportu, rekreacji i rozrywki nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 projektowanych użytkowników, przebywających w obiekcie jednocześnie,

e) dla kin, klubów, teatrów, hal widowiskowych i usług gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 10 projektowanych użytkowników przebywających w obiekcie jednocześnie, siedzeń na widowni lub miejsc konsumpcyjnych,

f) dla usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,

g) dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy, apartament,

h) dla lokali handlowych i innych lokali usługowych, nie wymienionych powyżej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy;

4) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej;

5) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej a w przypadku realizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów, obowiązuje nasadzenie na parkingu zieleni wysokiej w proporcji jedno drzewo na każde rozpoczęte 5 miejsc parkingowych;

6) dla parkingów w terenach usług (U, MN/U czy MW/U) oraz w terenach ZP/US ustala się wymóg zapewnienia miejsc – stanowisk dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,

c) 3 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej jak 100;

7) dla niewielkich obiektów usługowych wbudowanych w formie lokali w budynki jednorodzinne o pow. użytkowej do 30 m<sup>2</sup> odstępuje się od określania wymaganej liczby miejsc do parkowania;

8) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych w terenach zieleni urządzonej ZP, zieleni izolacyjno-krajobrazowej ZI oraz w terenach rolniczych R.

12. Wymagany minimalny wskaźnik miejsc do parkowania określony w ust. 11 obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

13. Ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych dla rowerów w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji z zachowaniem zasad i wskaźników:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 2 mieszkania;

2) dla funkcji usługowych – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;

3) przez miejsce parkingowe dla rowerów należy rozumieć miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych działki budowlanej, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 60% miejsc do parkowania należy lokalizować w miejscu zadaszonym lub w budynku. Nie mniej niż 20% miejsc należy lokalizować na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia.

14. Obsługa komunikacyjna, dojazdy do poszczególnych terenów – z przyległych do terenu dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych bądź z wydzielonych z danego terenu dojazdów. Nakaz realizacji zjazdów na teren działki z dróg niższej klasy technicznej.

15. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających dróg publicznych o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych oraz przebieg i szerokość istniejącej bądź projektowanej drogi, a także rozmieszczenie infrastruktury technicznej.

16. Ustala się wymaganą zielen w formie szpaleru drzew w pasie ul. Powstańców Warszawskich 01.KDL i ul. Korytybskiej 04.KDL, a także w terenach przylegających do tych ulic, zasadę lokalizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej pokazano na rysunku planu.

## **§ 10. Stawki procentowe.**

1. Ustala się stawki procentowe w wysokości 30% dla terenów: 42.MN/U, 43.MN/U, 47.MN, 48.MN/U, 50.MN.

2. Ustala się stawki procentowe w wysokości 15% dla terenów: 3.MN/U, 2.MN/U.

3. Dla pozostałych terenów, nie wymienionych w ust 1 i 2 ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

### **Rozdział III. Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 11. Ustalenia dla terenów nie będących terenami komunikacyjnymi.**

##### **1. Ustalenia dla terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 1.MN/U o pow. ok. 0,38ha, 2.MN/U o pow. ok. 1,13ha, 3.MN/U o pow. ok. 0,74ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszczalne zarówno funkcje mieszkaniowe jednorodzinne jak też usługowe – samodzielne lub wbudowane, w szczególności usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe w formie lokali wbudowanych lub odrębnych budynków, garaże (dobudowane lub wolnostojące) o pow. zabudowy do 35m<sup>2</sup>, związane z przeznaczeniem terenu,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone:
    - funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności związane z obsługą komunikacji, warsztaty mechaniczne, lakiernie, wulkanizacje itp.,
    - wyklucza się sytuowanie budynków gospodarczych;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0 , maksymalna - 1,00,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej –700m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12; dla usług także § 9 ust. 13 (dotyczące parkowania rowerów);
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca lub zwarta-szeregową,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10m,
  - c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 16 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 700m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: nie określa się;
- 7) inne ustalenia:
  - a) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy, odbudowy istniejących w terenie 1.MN/U i 3.MN/U budynków,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek,
  - c) w terenie 3.MN/U występują relikty historycznego zagospodarowania ulicy Kociewskiej w postaci pozostałości po historycznym, zabytkowym siedlisku - Kociewska 8. Ochronie podlega wskazany na rysunku planu budynek. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i 3.

##### **2. Ustalenia dla terenów 4.MN, 7.MN.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 4.MN o pow. ok. 0,30ha, 7.MN o pow. ok. 0,44ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy – budynki mieszkalne, budynki garażowe związane z przeznaczeniem terenu, altany,

b) funkcje i obiekty wykluczone – wyklucza się sytuowanie budynków gospodarczych, wyklucza się funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 50%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,00,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 350 m<sup>2</sup>,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa bliźniacza lub szeregowa, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 10m,

c) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 35-45stopni, budynki ustawione kalenicowo względem frontu,

d) pokrycie dachów - kolorystyka - ceglasto-brązowe zbliżone do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązy, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 10m,

b) minimalna powierzchnia działek – 350 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: nie określa się;

7) inne ustalenia: dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek.

### **3. Ustalenia dla terenów 5.MN, 6.MN, 8.MN.**

1) symbol i powierzchnia terenu: 5.MN o pow. ok. 0,87 ha, 6.MN o pow. ok. 0,38ha, 8.MN o pow. ok. 0,40ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy – budynki mieszkalne, garaże związane z przeznaczeniem terenu, altany,

b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyklucza się budynki gospodarcze;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0 , maksymalna - 0,90,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się do budowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 10m,

c) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 35-45stopni,

d) pokrycie dachów kolorystyka - ceglasto-brązowe zbliżone do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązy, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 16 m,

b) minimalna powierzchnia działek – 600 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: w zagospodarowaniu terenu 6.MN uwzględnić istniejącą zieleń wysoką wskazaną do ochrony, jak na rysunku planu;

7) inne ustalenia: dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek.

#### **4. Ustalenia dla terenu 9.ZP.**

1) symbol i powierzchnia terenu: 9.ZP o pow. ok. 0,50ha,

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w szczególności przepompownie), dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, niewielkie terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, zbiorniki wodne retencjonujące wody opadowe,

b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, sytuowanie miejsc parkingowych;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;

4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zapewnić w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu możliwość realizacji ścieżki pieszej, dojścia, połączenia drogi 09.KDD z ul. Boh. Getta, zgodnie z rysunkiem planu,

c) nakaz ochrony i zachowania obszaru wskazanego na rysunku planu jako obszar zakazu zabudowy obejmującego istniejącą zieleń, lokalne podmokłości i niewielki zbiornik wodny z towarzyszącą roślinnością;

7) inne ustalenia: teren urządzić jako ogólnodostępny o publicznym charakterze.

#### **5. Ustalenia dla terenów 10.MN, 11.MN, 14.MN.**

1) symbol i powierzchnia terenu: 10.MN o pow. ok. 0,65 ha, 11.MN o pow. ok. 0,40ha, 14.MN o pow. ok. 1,11 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy – budynki mieszkalne, garaże związane z przeznaczeniem terenu, altany, istniejące w dniu uchwalenia planu budynki gospodarcze,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyklucza się sytuowanie nowych budynków gospodarczych;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 35%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,05,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - c) geometria dachów:
    - dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 35-45stopni,
    - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, dla przebudów, rozbudów, nadbudów, formę dachu zharmonizować z częścią istniejącą, obowiązują ustalenia § 4 ust. 6,
  - d) pokrycie dachów kolorystyka - ceglasto-brązowe zbliżone do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązy, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 16 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 700 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu 14.MN uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej; z jej pasem ograniczeń wzdłuż linii o szerokości 14 m, obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 5,
  - b) w terenie 14.MN wzdłuż ul. Powstańców Warszawskich - 01.KDL wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w zagospodarowaniu terenu 10.MN uwzględnić ochronę i zachowanie istniejącej zieleni wysokiej wskazanej na rysunku planu;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek,
  - b) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z istniejącymi na działce oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektami (np. kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy oraz wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem.

## 6. Ustalenia dla terenu 12.MW/U.

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 12.MW/U o pow. ok. 1,20 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej; dopuszcza się: obiekty zamieszkania zbiorowego takie jak: internaty, bursy związane z obiektami oświatowymi, dom opieki czy dom dla osób starszych, usługi biurowo-administracyjne, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, bankowe, zdrowia, użyteczności publicznej, nieuciążliwe usługi rzemiosła, poczta, usługi obsługi ludności lub inne o podobnym charakterze:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe,

- na jednej działce dopuszcza się zarówno odrębne funkcje mieszkalne bądź usługowe jak też funkcje mieszane,

- place zabaw, zieleni urządzonej, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, urządzenia - obiekty do bioretencji wód opadowych,

- sytuowanie miejsc garażowych wbudowanych w kondygnacje przyziemia lub w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych bądź w samodzielnych parkingach podziemnych zlokalizowanych w granicach danego terenu,

b) funkcje i obiekty wykluczone:

- funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej, w szczególności usługi związane z obsługą komunikacji, warsztaty samochodowe, lakiernie, wulkanizacje itp.,

- wyklucza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych oraz magazynowych, a także zespołów bądź pojedynczych wolnostojących bądź dobudowanych do innych budynków obiektów garażowych kubaturowych naziemnych,

- wyklucza się samodzielne parkingi wielopoziomowe;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 2,00,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12; dla usług dodatkowo § 9 ust. 13;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, ewentualnie zwarta tworząca kwartał zabudowy,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

c) geometria dachów: nie reguluje się wymaganej geometrii dachów, dopuszcza się dachy płaskie;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 30 m,

b) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony terenu 11.MN oraz wzdłuż ul. Powstańców Warszawskich - 01.KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się sytuowanie budynków tworzących kwartał zabudowy bezpośrednio na granicy działek.

## 7. Ustalenia dla terenu 13.U.

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 13,U o pow. ok. 0,57 ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, usługi z zakresu usług poziomu podstawowego, takich jak na przykład: szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, obiekty typu dom opieki społecznej, dom opieki dziennej dla osób starszych, obiekty kultury, obiekty muzeów, wystaw, obiekty oświatowe dla osób dorosłych lub obiekty podobne:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: budynki usługowe, place zabaw, zieleń urządzona, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzenia - obiekty do bioretencji wód opadowych, parkingi i garaże oraz budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone: budynki magazynowe;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,80,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12; dla usług dodatkowo § 9 ust. 13;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - c) geometria dachów: nie reguluje się wymaganej geometrii dachów, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony terenu 11.MN oraz wzdłuż ul. Powstańców Warszawskich - 01.KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) inne ustalenia: teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią towarzyszącą.

## 8. Ustalenia dla terenu 15.MW, 18.MW.

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 15.MW o pow. ok. 1,50 ha, 18.MW o pow. ok. 1,39ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne, place zabaw, zieleń urządzona, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, urządzenia - obiekty do bioretencji wód opadowych,
    - sytuowanie miejsc garażowych wbudowanych w kondygnacje przyziemia lub w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych, bądź w samodzielnych parkingach podziemnych zlokalizowanych w granicach danego terenu,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone:
    - funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej,
    - wyklucza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych oraz magazynowych, a także zespołów bądź pojedynczych wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków obiektów garażowych kubaturowych naziemnych, a także samodzielnych parkingów wielopoziomowych;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 35%, przy czym co najmniej 60% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić grunt rodzimy lub wody powierzchniowe,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0,65, maksymalna - 1,60,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11, 12 i 13;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy:
    - zabudowa wolnostojąca lub zwarta rozumiana jako zespół połączonych ze sobą budynków tworzących kwartał lub pierzeję uliczną,
    - poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych nie wyżej jak 1,50 m npt,
  - b) wysokość zabudowy - wymiar pionowy budynku wielorodzinnego mierzony do najniższego punktu pokrycia dachu nie mniej jak 7,0 m, wysokość budynków do 18 m npt; dla budynków o funkcjach innych niż mieszkalna maksymalna wysokość - 15 m,
  - c) geometria dachów: nie reguluje się wymaganej geometrii dachów, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: nie ustala się;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków tworzących kwartał zabudowy bądź pierzeję uliczną bezpośrednio na granicy działek,
  - b) teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią, w szczególności związaną z terenami rekreacji codziennej oraz placami zabaw dla dzieci oraz z pasem zieleni izolacyjno-krajobrazowej usytuowanej zgodnie z rysunkiem planu, w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej wymagany szpaler drzew wzdłuż ulicy,
  - c) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych oraz ścieżek rowerowych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - d) w terenie 15.MW w zagospodarowaniu uwzględnić przebieg ciągu pieszego łączącego ulicę lokalną Powstańców Warszawskich 01.KDL z ciągiem komunikacyjnym 06.KDD, a w terenie 18.MW powiązanie piesze w kierunku ul. Kociewskiej, pokazany na rysunku planu przebieg ciągu pieszego ma charakter ideowy (pokazuje zasadę i orientacyjne usytuowanie), wymaga sprecyzowania w projekcie zagospodarowania terenu na etapie projektowania budowlanego.

#### **9. Ustalenia dla terenu 16.ZI, 17.ZI, 30.ZI.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 16.ZI o pow. ok. 0,06ha, 17.ZI o pow. ok. 0,30ha, 30.ZI o pow. ok. 0,12 ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni izolacyjnej, skwer, zieleniec:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zielen, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiorniki retencyjne wód opadowych,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, miejsca parkingowe;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,

- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu: w terenie 30.ZI nakaz ochrony i zachowania obszaru wskazanego na rysunku planu jako obszar zakazu zabudowy obejmującego istniejącą zieleń, lokalne podmokłości i niewielki zbiornik wodny z towarzyszącą roślinnością;
- 7) inne ustalenia: nie określa się.

#### 10. Ustalenia dla terenów 19.MN, 20.MN, 27.MN.

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 19.MN o pow. ok. 1,11 ha; 20.MN o pow. ok 0,94 ha, 27.MN o pow. ok. 0,78ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy – budynki mieszkalne, garaże, altany, istniejące w dniu uchwalenia planu budynki gospodarcze,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyklucza się sytuowanie nowych budynków gospodarczych;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,20,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7 m npt,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - c) geometria dachów:
    - dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 35-45stopni,
    - dla istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym, w przypadku rozbudów, nadbudów formę dachu zharmonizować z częścią istniejącą;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min. 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 700 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu 27.MN uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej; z jej pasem ochrony funkcyjnej o szerokości 14m, obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 5,

b) w terenie 19.MN wzdłuż ul. Bohaterów Getta - 13.KDD wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem planu;

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek,

b) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z istniejącymi na działce oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektami (np. kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy oraz wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem.

#### **11. Ustalenia dla terenów 24.MN, 28.MN, 29.MN, 38.MN.**

1) symbol i powierzchnia terenu: 24.MN o pow. ok. 1,95ha, 28.MN o pow. ok. 2,40 ha, 29.MN o pow. ok. 1,02 ha, 38.MN o pow. ok. 0,78ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy – budynki mieszkalne, garaże, altany,

b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyklucza się sytuowanie budynków gospodarczych;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0 , maksymalna - 0,90,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m,

c) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 35-45 stopni,

d) pokrycie dachów kolorystyka - ceglasto-brązowe zbliżone do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązy, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min. 20 m,

b) minimalna powierzchnia działek – 700 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu 28.MN oraz 38.MN uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej z jej strefą ograniczeń wzdłuż linii o szerokości 14m, obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 5,

b) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu 29.MN wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony drogi 13.KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

7) inne ustalenia: dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek.

## 12. Ustalenia dla terenu 22.ZP/US, 37.ZP/US.

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 22.ZP/US o pow. ok. 1,82ha, 37.ZP/US o pow. ok. 1,39 ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni urządzonej i rekreacyjno-sportowy - parki, skwery, zieleńce; zbiorniki wodne retencjonujące wody opadowe:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w szczególności przepompownie), dojścia, dojazdy gospodarcze, ścieżki rowerowe, niewielkie terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone:
    - budynki, miejsca parkingowe,
    - wyklucza się tory crossowe dla quadów i rowerów;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
  - a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni ścieków oraz przepompowni wód deszczowych (teren 22.ZP/US),
  - b) zapewnić w urządzeniu i zagospodarowaniu terenów możliwość realizacji ścieżki pieszej, dojścia, połączenia drogi 01.KDL (ul. Powstańców Warszawskich) z terenem 34.ZP i dalej poprzez tereny 26.ZP/US i 34.ZP/US z terenami 37.ZP/US, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w terenie 22.ZP/US oraz w terenie 37.ZP/US ustala się nakaz ochrony i zachowania obszaru wskazanego na rysunku planu jako obszar zakazu zabudowy obejmującego istniejącą zieleń, lokalne podmokłości i niewielki zbiornik wodny z towarzyszącą roślinnością;
- 7) inne ustalenia: teren urządzić jako ogólnodostępny o publicznym charakterze.

## 13. Ustalenia dla terenów 21.MW, 23.MW.

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 21.MW o pow. ok. 1,44 ha, 23.MW o pow. ok. 1,81 ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy – budynki mieszkalne, garaże, altany, place zabaw, zieleń urządzona, garaże związane z funkcją podstawową,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki gospodarcze;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 45%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,20,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11, 12 i 13;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się do budowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,9 m npt, zespoły garaży projektować łącznie z zabudową mieszkaniową z zastosowaniem materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu jak dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
  - c) geometria dachów:
    - dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 35-40 stopni,
    - dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym, w przypadku rozbudów, nadbudów formę dachu zharmonizować z częścią istniejącą,
  - d) pokrycie dachów kolorystyka - ceglasto-brązowe zbliżone do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązy, szarości;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min. 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 110 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) wzdłuż ul. Powstańców Warszawskich - 01.KDL wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się modernizację, przebudowy, rozbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z istniejącymi na działce oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektami (np. kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy oraz wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem.

#### **14. Ustalenia dla terenów 32.MW, 33.MW.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 32.MW o pow. ok. 1,71 ha, 33.MW o pow. ok. 2,17 ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy – budynki mieszkalne, garaże związane z funkcją podstawową wbudowane w dolną kondygnację lub sytuowane w kondygnacji podziemnej, altany, niewielkie obiekty usługowe z zakresu nieuciążliwych usług podstawowych – w formie wolnostojących obiektów usługowych lub w formie lokali wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, z zakresu usług definiowanych jako usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki gospodarcze, magazynowe, samodzielne garażowe, wiaty garażowe, samodzielne wielopoziomowe parkingi nadziemne;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 45%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0 , maksymalna - 1,20,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11, 12 i 13;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,9 m npt, zespoły garaży projektować łącznie z zabudową mieszkaniową z zastosowaniem materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu jak dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
  - c) geometria dachów: dachy dowolne, w tym płaskie;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min. 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 70 do 110 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu 32.MW i 33.MW uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej z jej strefą ograniczeń wzdłuż linii o szerokości 14m, obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 5;
- 7) inne ustalenia: nie określa się.

#### **15. Ustalenia dla terenów 26.ZP/US, 34.ZP/US.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 26.ZP/US o pow. ok. 0,10ha, 34.ZP/US o pow. ok. 0,35ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce, z dopuszczeniem urządzeń sportowo-rekreacyjnych:
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, ścieżki rowerowe, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, miejsca parkingowe;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 65%,
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągowej,
  - b) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu 34.ZP/US uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej; z jej strefą ograniczeń wzdłuż linii o szerokości 14m, obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 5,
  - c) zapewnić w urządzeniu i zagospodarowaniu terenów możliwość realizacji ścieżki pieszej, oraz rowerowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) inne ustalenia: teren urządzić jako ogólnodostępny o publicznym charakterze.

#### **16. Ustalenia dla terenu 31.MN/U, 42.MN/U, 43.MN/U.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 31.MN/U o pow. ok. 0,74ha, 42.MN/U o pow. ok. 0,99ha, 43.MN/U o pow. ok. 2,22ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszczalne zarówno funkcje mieszkaniowe jednorodzinne jak też usługowe – samodzielne lub wbudowane:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy - funkcje usługowe nieuciążliwe w formie lokali wbudowanych lub odrębnych budynków, garaże (dobudowane lub wolnostojące),

b) funkcje i obiekty wykluczone:

- funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności związane z obsługą komunikacji typu warsztaty samochodowe, lakiernie, wulkanizacje itp.,

- wyklucza się sytuowanie budynków gospodarczych, magazynowych, budynków inwentarskich;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,00,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12; dla usług także § 9 ust. 13 (dot. parkowania rowerów);

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,

c) geometria dachów, pokrycie dachów – dachy dowolne;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min. 20 m,

b) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) uwzględnić położenie terenów 42.MN/U i 43.MN/U w granicach ustanowionej strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia § 5 ust. 1,

b) nie dopuszcza się utrwalenia funkcji hodowlanych w terenie 43.MN/U,

c) w terenie 42.MN/U ustala się nakaz ochrony i zachowania obszaru wskazanego na rysunku planu jako obszar zakazu zabudowy obejmującego istniejącą zieleń, lokalne podmokłości i niewielki zbiornik wodny z towarzyszącą roślinnością;

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, istniejących w terenie 43.MN/U budynków, dla przebudów, rozbudów, nadbudów obowiązują ustalenia § 4 ust. 6,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek,

c) nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej w terenach 42.MN/U wzdłuż drogi 04.KDL - ul. Korytybska, w terenie 43.MN/U wzdłuż drogi 04.KDL – ul. Korytybska oraz wzdłuż 18.KDD, a w terenie 31.MN/U wzdłuż drogi 03.KDL jak na rysunku planu.

#### **17. Ustalenia dla terenu 35.MW/U.**

1) symbol i powierzchnia terenu: 35.MW/U o pow. ok. 0,98 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej; obiekty zamieszkania zbiorowego takie jak internaty, bursy związane z obiektami oświatowymi, czy takie jak dom opieki czy dom dla osób starszych, usługi biurowo-administracyjne, handlu

detalicznego, gastronomii, kultury, bankowe, zdrowia, użyteczności publicznej, nieuciążliwe usługi rzemiosła, poczta, usług obsługi ludności lub inne o podobnym charakterze:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe, na jednej działce dopuszcza się zarówno odrębne funkcje mieszkalne bądź usługowe jak też funkcje mieszane,

- place zabaw, zieleni urządzonej, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej, urządzenia - obiekty do bioretencji wód opadowych,

- sytuowanie miejsc garażowych wbudowanych w kondygnacje przyziemia lub w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych bądź w samodzielnych parkingach podziemnych zlokalizowanych w granicach danego terenu,

b) funkcje i obiekty wykluczone:

- funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej,

- wyklucza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych oraz magazynowych,

- zespoły bądź pojedyncze wolnostojące lub dobudowane do innych budynków obiekty garażowe kubaturowe naziemne,

- samodzielne parkingi wielopoziomowe;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 40%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 2,00,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12; dla usług dodatkowo § 9 ust. 13;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,

c) geometria dachów: nie reguluje się wymaganej geometrii dachów, dopuszcza się dachy płaskie;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż 03.KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

7) inne ustalenia: nie określa się.

#### **18. Ustalenia dla terenów 36.U, 41.U.**

1) symbol i powierzchnia terenu: 36.U o pow. ok. 0,73 ha, 41.U o pow. ok. 2,56 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, usługi z zakresu usług poziomu podstawowego, takich jak na przykład: szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, obiekty typu dom opieki społecznej, dom opieki dziennej dla osób starszych, budynki zamieszkania zbiorowego (internaty, bursy itp.), obiekty kultury, obiekty muzeów, wystaw, obiekty oświatowe dla osób dorosłych lub obiekty podobne; usługi handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwych usług rzemiosła, sportu i rekreacji, usługi hotelowe, a także inne o podobnym charakterze, preferowane usługi- z zakresu usług oświaty:

- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: budynki usługowe - place zabaw, zieleni urządzonej, terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, urządzenia - obiekty do bioretencji wód opadowych, parkingi i garaże oraz budynki gospodarcze związane z funkcją podstawową,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone: budynki magazynowe, budynki gospodarcze;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 30%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,90,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12 oraz dodatkowo § 9 ust. 13 dot. parkowania dla rowerów;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - c) geometria dachów: nie reguluje się wymaganej geometrii dachów, dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu 36.U uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej z jej stref ograniczeń wzdłuż linii o szerokości 14 m, obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 5,
  - b) w zagospodarowaniu terenu 41.U wymagana realizacja pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony drogi 03.KDL oraz wzdłuż 18.KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w terenie 41.U nakaz ochrony i zachowania obszaru wskazanego na rysunku planu jako obszar zakazu zabudowy obejmującego istniejącą zieleni, lokalne podmokłości i niewielki zbiornik wodny z towarzyszącą roślinnością;
- 7) inne ustalenia: teren wzbogacić odpowiednio kształtowaną zielenią towarzyszącą.

#### **19. Ustalenia dla terenu 44.R.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 44.R o pow. ok. 2,54ha;
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren rolniczy z zakazem sytuowania zabudowy:
- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w szczególności przepompownie), dojścia, dojazdy, ścieżki rowerowe, zbiorniki wodne retencjonujące wody opadowe,
  - b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, miejsca do parkowania pojazdów, budowle rolnicze;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – nie dotyczy ze względu na ustalone przeznaczenie,
  - d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) uwzględnić położenie terenu w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
  - b) nakaz ochrony i zachowania obszaru wskazanego na rysunku planu jako obszar zakazu zabudowy obejmującego istniejącą zieleń, lokalne podmokłości i niewielki zbiornik wodny z towarzyszącą roślinnością;

7) inne ustalenia: nie określa się.

#### **20. Ustalenia dla terenów 25.MN, 39.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN.**

1) symbol i powierzchnia terenu: 25.MN o pow. ok. 1,80 ha, 39.MN o pow. ok. 0,60 ha, 45.MN o pow. ok. 1,05ha, 46.MN o pow. ok. 0,53 ha, 47.MN o pow. ok. 0,82 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy – budynki mieszkalne, garaże towarzyszące funkcji mieszkaniowej, budynki gospodarcze, altany,
- b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 45%, dla działek, których pow. zabudowy w dniu uchwalania planu jest większa dopuszcza się jedynie niewielkie rozbudowy do 25 m<sup>2</sup>,
- c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,20,
- e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – w terenie 47.MN zabudowa bliźniacza oraz wolnostojąca, w pozostałych terenach zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7m npt,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- c) geometria dachów:
  - dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 35-45stopni,
  - dla istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym, w przypadku rozbudów, nadbudów formę dachu zharmonizować z częścią istniejącą,
- d) pokrycie dachów - kolorystyka - ceglasto-brązowe zbliżone do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązy, szarości;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min. 16 m,
- b) minimalna powierzchnia działek – 700 m<sup>2</sup>,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

- a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu 39.MN, 45.MN, 46.MN i 47.MN uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej; z jej strefą ograniczeń wzdłuż linii o szerokości 14m, obowiązują ustalenia § 8 ust. 4 i 5,

b) uwzględnić położenie terenu 45.MN, 46.MN i 47.MN w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek,

b) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z istniejącymi na działce oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektami (np. kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy oraz wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem.

#### 21. Ustalenia dla terenów 40.MN/U, 48.MN/U.

1) symbol i powierzchnia terenu: 40.MN/U o pow. ok. 0,43 ha, 48.MN/U o pow. ok. 0,76 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy – budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki o funkcji mieszanej - mieszkalno-usługowe, garaże towarzyszące funkcji podstawowej, altany, budynki gospodarcze, budynki magazynowe związane z prowadzoną działalnością,

b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 45%,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 1,20,

e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>,

f) minimalna liczba miejsc do parkowania – według ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11, 12 oraz dla usług § 9 ust. 13;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się dobudowy do bryły domu mieszkalnego werand, ogrodów zimowych, garaży, poziom posadowienia kondygnacji parteru nie wyżej jak 0,7 m npt,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,

c) geometria dachów:

- dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, nachylenia głównych połaci w przedziale 35-45stopni,

- dla istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym, w przypadku rozbudów nadbudów formę dachu zharmonizować z częścią istniejącą;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – dla zabudowy wolnostojącej min. 20 m, dla zabudowy bliźniaczej 10 m,

b) minimalna powierzchnia działek – 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej, 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) uwzględnić położenie terenu 48.MN/U w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia:

a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek,

b) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z istniejącymi na działce oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektami (np. kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy oraz wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem,

c) w terenie 40.MN/U występują relikty historycznego zagospodarowania ulicy Kociewskiej w postaci pozostałości po historycznym, zabytkowym siedlisku - Kociewska 58. Ochronie podlega wskazany na rysunku planu budynek. Obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust. 2 i 3.

## **22. Ustalenia dla terenu 49.ZP.**

1) symbol i powierzchnia terenu: 49.ZP o pow. ok. 1,63ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce, z preferencją dla zieleni niskiej:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy: zieleń, łąki, błonia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w szczególności przepompownie), dojścia, dojazdy gospodarcze, ścieżki rowerowe, niewielkie terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, zbiorniki wodne retencjonujące wody opadowe, pasieki,

b) funkcje i obiekty wykluczone – budynki, miejsca do parkowania pojazdów;

3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,

b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

d) intensywność zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;

4) zasady kształtowania zabudowy: nie dotyczy;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba ustalania;

6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągowej,

b) uwzględnić położenie terenu w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;

7) inne ustalenia: teren urządzeń jako ogólnodostępny o publicznym charakterze.

## **23. Ustalenia dla terenu 50.MN.**

1) symbol i powierzchnia terenu: 50.MN o pow. ok.0,94 ha;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych istniejących w dniu uchwalania planu:

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- istniejące budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz istniejące obiekty usługowe uznaje się za zgodne z planem,

- garaże związane z przeznaczeniem terenu, parkingi naziemne i place manewrowe związane z funkcją terenu,

- altany, budynki gospodarcze, związane z ustaloną funkcją podstawową,

- b) funkcje i obiekty wykluczone – funkcje usługowe uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – 25%,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna – 0, maksymalna - 0,75,
  - e) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – wg ustaleń ogólnych, zgodnie z § 9 ust. 11 i 12;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) forma zabudowy, gabaryty zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
  - c) geometria dachów: dowolna, w tym dachy płaskie, dla istniejącej w dniu uchwalania planu zabudowy dopuszcza się dachy zgodne ze stanem istniejącym, a w przypadku rozbudów nadbudów formę dachu zharmonizować z częścią istniejącą;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów – min. 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek – 700 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją do 10 stopni;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w zagospodarowaniu:
- a) uwzględnić położenie terenu 50.MN w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1;
- 7) inne ustalenia:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio na granicy działek,
  - b) dopuszcza się modernizacje, przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy pod warunkiem zharmonizowania jej z istniejącymi na działce oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obiektami (np. kolorystycznie, materiałowo, pod względem formy architektonicznej); przebudowy i rozbudowy nie mogą powodować zwiększenia intensywności zabudowy oraz wskaźnika dopuszczalnej powierzchni zabudowy powyżej wskaźników ustalonych niniejszym planem,
  - c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejącej sieci wodociągowej biegnącej przez działki 9/35 i 31/7.

## **§ 12. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych.**

### **1. Ustalenia dla terenów: KDL.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 01.KDL (ul. Powstańców Warszawskich) o pow. ok. 1,47ha, 02.KDL (ul. Żołnierzy Wyklętych) o pow. ok. 0,54ha, 03.KDL o pow. ok. 0,67ha, 04.KDL (ul. Korytybska) o pow. ok. 0,81ha;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: droga publiczna klasy lokalnej, drogi istniejące i projektowane;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu, parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
  - b) dopuszcza się odcinkowo realizację zatok postojowych, zgodnie z organizacją ruchu,

- c) nie ogranicza się dostępności dla stycznej zabudowy, zjazdu dopuszczalne na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) inne ustalenia, w szczególności ograniczenia lub specjalne wymagania dotyczące zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą,
  - b) nakaz wyposażenia w kanalizację deszczową,
  - c) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
  - d) wskaźniki dotyczące ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - według przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych,
  - e) wymagana realizacja szpaleru zieleni wysokiej w urządzeniu terenu 01.KDL (ul. Powstańców Warszawskich), zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu; istniejąca zieleń wysoka w pasie drogi 04.KDL (ul. Korytybska) do ochrony i zachowania, w sytuacji konieczności usunięcia drzew nakaz dodatkowych nasadzeń kompensujących,
  - f) uwzględnić położenie fragmentu drogi 04.KDL (ul. Korytybska) w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust.1,
  - g) w pasie drogi 03.KDL i 04.KDL nakaz realizacji ścieżki rowerowej, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu.

## **2. Ustalenia dla terenów: KDD.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 05.KDD o pow. ok. 0,21ha, 06.KDD (ul. Danuty Siedzikówny „Inki”) o pow. ok. 0,32ha, 07.KDD o pow. ok. 0,14ha, 08.KDD o pow. ok. 0,16ha, 09.KDD o pow. ok. 0,31 ha, 010.KDD (ul. Kociewska) o pow. ok. 0,79ha, 11.KDD (ul. Kociewska) o pow. ok. 0,09 ha, 12.KDD (ul. Alojzego Gusowskiego) o pow. ok. 1,02 ha , 13.KDD (przedłużenie ul. Boh. Getta) o pow. ok. 0,38ha, 14.KDD o pow. ok. 0,10ha, 15.KDD o pow. ok. 0,46ha, 16.KDD o pow. ok. 0,44ha, 17.KDD o pow. ok. 0,51ha, 18.KDD (przedłużenie ul. Boh. Getta) o pow. ok. 0,33ha, 19.KDD o pow. ok. 0,12ha, 20.KDD o pow. ok. 0,21 ha;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: droga publiczna klasy dojazdowej, drogi istniejące i projektowane;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu, parametry techniczne i wyposażenie jak dla dróg dojazdowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
  - b) droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, dopuszcza się połączenie ruchu pieszego i pojazdów na warunkach określonych w przepisach ruchu drogowego,
  - c) nie ogranicza się dostępności dla stycznej zabudowy, zjazdu dopuszczalne na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) inne ustalenia, w szczególności ograniczenia lub specjalne wymagania dot. zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą,
  - b) nakaz wyposażenia w kanalizację deszczową,
  - c) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
  - d) wskaźniki dotyczące ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - według przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych,
  - e) uwzględnić położenie dróg 11.KDD, 19.KDD, 20.KDD i część 18.KDD w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust. 1.

## **3. Ustalenia dla terenów: KDW.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 21.KDW o pow. ok. 0,06 ha, 22.KDW o pow. ok. 0,38ha;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: droga wewnętrzna, w tym drogi istniejące i projektowane;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,

- b) nie ogranicza się dostępności dla stycznej zabudowy;
- 4) inne ustalenia, w szczególności ograniczenia lub specjalne wymagania dot. zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej,
  - b) nakaz wyposażenia drogi 22.KDW w kanalizację deszczową,
  - c) wskaźniki dotyczące ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - wg przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych,
  - d) uwzględnić położenie drogi 21.KDW i 22.KDW w granicach ustanowionej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Południe”, obowiązują ustalenia ogólne - § 5 ust. 1.

#### **4. Ustalenia dla terenów: KDX.**

- 1) symbol i powierzchnia terenu: 23.KDX o pow. ok. 0,04 ha, 24.KDX o pow. ok. 0,05ha, 25.KDX o pow. ok. 0,03ha, 26.KDX o pow. ok. 0,03ha, 27.KDX o pow. ok. 0,02ha, 28.KDX o pow. ok. 0,06ha, 29.KDX o pow. ok. 0,11ha, 30.KDX o pow. ok. 0,02h;
- 2) przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno-techniczna: ciąg pieszo-jezdny lub pieszo-rowerowy (23.KDX, 24.KDX);
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nie dopuszcza się wyznaczania miejsc parkingowych,
  - c) dostępność do terenów sąsiednich bez ograniczeń;
- 4) inne ustalenia, w szczególności ograniczenia lub specjalne wymagania dot. zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej,
  - b) tereny urządzać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **Rozdział IV. Przepisy końcowe**

**§ 13.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starogard Gdański.

**§ 14.** W granicach niniejszego planu tracą moc:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim uchwalony Uchwałą Nr XXIV/245/2000 Rady Miejskiej w Starogardzie Gdańskim z dnia 27 września 2000 r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom z 2000 r. Nr 120, poz. 776; wraz z obwieszczeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 18.06.2004r. o sprostowaniu błędu w w/w uchwale, opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 81 z 05.07.2004r. poz. 1502;
- 2) Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim uchwalona Uchwałą Nr XLI/390/2013 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 26 czerwca 2013r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z 10.07.2013r. poz. 2775;
- 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Kociewską w Starogardzie Gdańskim dla dz. geod. nr 52/4, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/28 obr. 21, uchwalona Uchwałą Nr IX/76/2011 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 15 czerwca 2011 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011r. Nr 81 poz. 1721 z dn. 07.07.2011r.;
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański uchwalony Uchwałą Nr LXIII/547/2010 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2010r , opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 161 z 20.12.2010r poz. 3268, wraz ze zmianą dotyczącą sprostowań i korekt, uchwaloną Uchwałą Nr XXIII/196/2012 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 marca 2012 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 25.04.2012r. poz. 1500.

**§ 15.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Anna Benert**



## **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Starogard Gdański o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Rada Miasta Starogard Gdański rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od dnia 19 sierpnia 2019r. do dnia 17 września 2019r. w siedzibie Urzędu Miasta Starogard Gdański oraz opublikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Starogard Gdański. W dniu 10 września 2019r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r poz. 1945, ze zm.): do dnia 1 października 2019r.

3. W ustawowym terminie w dniu 17 września 2019r. wpłynęło jedno pismo osoby fizycznej z czterema uwagami.

Prezydent Miasta Starogard rozpatrzył wniesione uwagi i dokonał następującego ich rozstrzygnięcia:

1/ Uwaga dotycząca działki geod. 60/18 w obrębie geod. 21 – teren 27.MN oraz ciągu pieszo-jezdnego 29.KDX. Zgłaszający uwagi wnosił o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu oznaczonego w projekcie symbolem 27.MN od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego 29.KDX z 6 m na 3 m – **nie uwzględniono uwagi** – o sposobie zagospodarowania działki gmina /miasto może zdecydować samodzielnie na podstawie władztwa planistycznego, a ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego jest uzasadnione charakterem tego ciągu, który jest jedynym dojazdem do wielu działek, łączy drogi publiczne: 12.KDD – ul. Gusowskiego i 02.KDL - ul. Żołnierzy Wyklętych. Uzasadnione jest tym samym ustalenie linii zabudowy, gdyż dla ciągu pieszo-jezdnego nie mogą mieć zastosowania przepisy ustawy o drogach publicznych czy też przepisy warunków techniczno-budowlanych dotyczące sytuowania budynków względem granic. Wskazana na rysunku planu linia zabudowy nie wprowadza nadmiernych, nieuzasadnionych ograniczeń w zagospodarowaniu działki, pozwala bowiem na usytuowanie budynków o powierzchniach zbliżonych do już występujących w bliskim sąsiedztwie działki geod. 60/18 oraz o parametrach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla ww. jednostki planistycznej. Ustalenie linii zabudowy jest obowiązującym elementem planu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyduje o warunkach zagospodarowania mających wpływ na ład przestrzenny.

2/ Uwaga dotycząca dopuszczenia sytuowania szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne w granicach planu, w tym w terenie 27.MN, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej umożliwiającej włączenie – **uwzględniono uwagę** - poprzez jednoznaczne dodanie do § 8 ust. 2 w pkt. 9 treści dopuszczających proponowane w uwadze rozwiązanie; pkt 9) otrzymuje brzmienie: „9) w sytuacjach określonych przez przepisy odrębne dopuszcza się poza strefą ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe” zastosowanie przewidzianych w nim rozwiązań dotyczących systemów indywidualnych, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków”.

3/ Uwaga w sprawie ustaleń dotyczących retencjonowania wód opadowych i roztopowych z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej w granicach własnych działek lub – **uwzględniono uwagę** - poprzez zmianę ustalonego w § 8 ust. 3 pkt 3 nakazu retencjonowania wód opadowych i roztopowych na dopuszczenie.

4/ Uwaga dotycząca zmiany ustalonego dla terenów 20.MN, 27.MN, 19.MN kąta nachylenia głównych połaci dachowych na przedział 20-45 stopni, zamiast określonego przez projekt planu nachylenia w przedziale 35-45 stopni – **nie uwzględniono uwagi** – utrzymano dotychczasowe zasady kształtowania zabudowy w zakresie geometrii dachów, jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2000r., gdyż proponowany w uwadze znaczny rozrzut dopuszczonego nachylenia dachów nie gwarantowałby dla nowej zabudowy utrzymania zharmonizowanych ze sobą form architektonicznych.

4. Rada Miasta Starogard Gdański potwierdza powyższe stanowisko Prezydenta Miasta Starogard Gdański w sprawie rozstrzygnięcia wniesionych uwag.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Anna Benert**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945, ze zm.), art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 869 ze zm.) Rada Miasta Starogard Gdański ustala/ rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w Planie, obejmują traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

1) nowoprojektowane drogi publiczne oraz poszerzenia istniejących dróg publicznych (tereny o symbolach KDL, KDD) oraz ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe (tereny o symbolach KDX);

2) tereny zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce: 9.ZP, 49.ZP;

3) tereny zieleni urządzonej oraz funkcji sportowo-rekreacyjnych: 22.ZP/US, 26.ZP/US, 34.ZP/US, 37.ZP/US;

4) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie:

a) realizacja oświetlenia w nowo realizowanych drogach publicznych,

b) realizacja projektowanych sieci wodociągowych dla zaopatrzenia w wodę nowo projektowanych terenów,

c) realizacja projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, kanalizacji sanitarnej tłocznej, a także niezbędnych przepompowni ścieków dla nowo projektowanej i istniejącej zabudowy,

d) realizacja projektowanych sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnych, tłocznych i przepompowni wód deszczowych.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej zostaną uwzględnione w kolejnym planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych oraz w programach inwestycyjnych „Star-Wik” sp. z o.o., tj. po roku 2018.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym Planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 869 ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miasta.

5. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

6. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

7. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych, ustawą z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej i ustawą z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

8. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego, a także urządzania terenów zieleni oraz terenów sportowo-rekreacyjnych z zielenią.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Starogard Gdański

**Anna Benert**

## Uzasadnienie

### 1. INFORMACJE O OBSZARZE PLANU. WSTĘP.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest realizacją Uchwały Nr XL/391/2017 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 26 kwietnia 2017r. o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego opracowania. Dotychczas dla niemal całego obszaru opracowania obowiązuje plan miejscowy uchwalony w 2000r., na fragmentach zmieniany w 2011 r. i 2013r. Południowy fragment obszaru objęty jest planem miejscowym dla miasta Starogard Gdański z 2010r. Ustalenia planu z 2000r., sporządzonego na podstawie ustawy z 1994r. nie odpowiadają już obecnym wymaganiom, co do zakresu ustaleń planu miejscowego.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie nowego planu spowoduje w jego granicach utratę mocy obowiązującej dotychczasowych planów miejscowych.

*Art. 34. 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.*

Plan obejmuje powierzchnię ok. 61,17 ha. W granicach planu położone są grunty z obrębów geodezyjnych nr 21 i 30. Obszar ten jest w znacznym stopniu nadal niezabudowany i nieuzbrojony w sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Zabudowa usytuowana jest na obrzeżach przy ul. Kociewskiej, Korytybskiej, w północnej części obszaru przy ul. Bohaterów Getta i Powstańców Warszawskich (nowe osiedle zabudowy wielorodzinnej, przedszkole). Część obszaru to tereny z podziałami geodezyjnymi opartymi o dotychczasowy plan z 2000r.

W południowej części obszaru ze względu na decyzję wynikającą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański o rezygnacji z planowanej trasy obwodnicy miejskiej, uwolniły się dla innych inwestycji dodatkowe tereny, dotychczas nie przeznaczone pod zabudowę.

Obszar planu to fragment jednostki urbanistycznej D2 - Zachód (nazwa wg dotychczasowego Studium miasta i planu miejscowego obejmującego większość obszaru miasta z 2010 r.). Południowy fragment obszaru położony jest w granicach strefy ochronnej ujęć wód podziemnych „Południe”.

Występują w granicach obszaru zarówno grunty prywatne, jak też grunty komunalne.

Generalne dyspozycje funkcjonalno-przestrzenne ustalone na podstawie obecnych planów miejscowych pozostają niemal bez zmian, w maksymalnym stopniu utrzymano dotychczasowe przeznaczenia terenów, gdyż jest to uwarunkowane zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański, przyjętego Uchwałą Nr V/27/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 stycznia 2015r. (ze zmianą wg Uchwały Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 czerwca 2018r.), określającym politykę przestrzenną miasta. Projekt planu uwzględnia wskazane funkcje, zalecane wskaźniki, uszczegóławiając dyspozycje Studium.

Studium wskazuje na większości obszaru opracowania planu zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU), w centralnej i południowej części tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji (ZP/US oraz ZP) a fragment terenu bezpośrednio przy południowej granicy planu nadal pozostawia jako tereny rolnicze (R).

Wzięto pod uwagę przy projekcie planu miejscowego prace projektowe związane z aktualizacją- zmianą dokumentu Studium miasta (wg Uchwały Nr LIV/582/2018 Rady Miasta Starogard Gdański z 28 czerwca 2018r.), w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, spełniony został wymóg 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium miasta.

### 2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

#### 2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2).

Projekt planu generalnie utrzymuje ustalone w planie dotychczas obowiązującym z 2000r. (ze zmianami dla fragmentów z 2011r. i 2013r.) wymagania ładu przestrzennego i architektury: ustalone przeznaczenie terenów, funkcje, główne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w większości są kontynuacją obowiązujących ustaleń.

Uzupełniono je o elementy nowe, takie jak: wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych czy linie zabudowy zgodnie z aktualnymi wymogami ustawy.

Ponieważ uchwała inicjująca prace związane ze zmianą planu została podjęta po dniu 11.09.2015r. (data wejścia w życie ustawy tzw. krajobrazowej z dnia 24 kwietnia 2015r. – Dz.U. 2015 poz. 774) w ustaleniach planu nie uwzględniono zakresu wynikającego z art. 15 ust 3 pkt 9 w brzmieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu sprzed 11.09.2015r. (w planie ustala się w zależności od potrzeb: „9) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane” – gdyż zapis ten został w ustawie skreślony). Regulacje dotyczące zasad lokalizacji reklam, ogrodzeń będą możliwe do uwzględniania w specjalnej „uchwale reklamowej”, podejmowanej przez samorząd w odrębnej od planu miejscowego procedurze.

## **2.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3).**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zostały określone w planie analogicznie do dotychczasowego planu z 2000r. (z późniejszymi zmianami). Utrzymano dotychczasowe ustalenia odnoszące się do ochrony środowiska, utrzymano planowane tereny zieleni. Wykorzystano w pracach projektowych dodatkowe opracowanie ekofizjograficzne sporządzone we wrześniu 2018r. przez Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych „Proeko” z Gdańska.

Obszar opracowania usytuowany jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, z dala od granic obszarów Natura 2000. Na obszarze projektu „Planu ...” nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt. W obszarze objętym opracowaniem planu podstawą osnowy ekologicznej są grunty rolne niezabudowane, w tym z istniejącymi zbiornikami wodnymi, zaroślami, zakrzaczeniami, wskazywanymi do ochrony i zachowania. Wartość ekologiczną mają też pojedyncze drzewa i grupy drzew oraz pozostałości dawnych alei wzdłuż ulicy Bohaterów Getta i Korytybskiej.

Na większości terenów warunki ekofizjograficzne dla zabudowy są korzystne, potencjał agroekologiczny ze względu na stosunkowo słabe jakości gleb nie jest wysoki; nie występują predyspozycje dla rozwoju funkcji rekreacyjnych. Przeważają porolnicze (ugory) i rolnicze użytkowanie ziemi. Nie występują złoża kopalin pospolitych bądź podstawowych; nie jest to obszar położony w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Osnowę ekologiczną tworzą elementy rangi lokalnej: zbiorniki wodne i ich otoczenie z wielowarstwową roślinnością, tereny zadrzewione i podmokle (centralna część obszaru), aleje drzew, sad w południowej części obszaru.

Plan ustala nakazy ochrony i zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz elementów osnowy ekologicznej związanych z lokalnymi podmokłościami i niewielkimi zbiornikami wodnymi, ustalając dla nich zakaz zabudowy, ususzania i zasypywania. Ustala się także nowe pasy zieleni wysokiej o funkcjach izolacyjno-krajobrazowych. Zgodnie z art. 75 ust. 3 przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U.2019.1396 ze zm.) *„Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.”*, biorąc to pod uwagę nakazano nasadzenia zastępcze w sytuacji konieczności usunięcia drzew.

Istotnym uwarunkowaniem środowiskowym jest ustanowiona strefa ochrony pośredniej ujęć wody „Południe”, wprowadzająca ograniczenia, głównie w zakresie sytuowania zabudowy mieszkaniowej bez włączenia do sieci kanalizacyjnych oraz dotyczące nowych funkcji przemysłowych. W ustaleniach planu uwzględniono zakazy i nakazy określone w rozporządzeniu Dyrektora RZGW w Gdańsku z 2014r. ze zmianą z kwietnia 2017r. dotyczącym ustanowienia strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Południe” w Starogardzie Gdańskim.

Obszar planu nie jest zagrożony powodzią, nie występuje tu zagrożenie ruchami masowymi ziemi.

## **2.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4).**

W obszarze opracowania nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków, nie występują budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W granicach planu nie występują strefy ochrony archeologicznej, nie występują chronione dobra kultury współczesnej. Nie jest to obszar przewidywany do rewitalizacji.

Na obszarze planu znajdują się pozostałości po zabytkowych siedliskach przy ul.

Kociewskiej 8 i Kociewskiej 58, stanowiące relikty historycznego zagospodarowania ulicy Kociewskiej. Budynki w ramach tych zabytkowych siedlisk wnioskowane są przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ze względu na zachowane walory historyczno-kulturowe wskazywane budynki objęto ochroną. Ustalenia dla tych budynków są formą ochrony zabytków wynikającą z ustawy z dn. 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – art. 7 pkt 4 (Dz.U. z 2018r. poz. 2067).

#### **2.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5).**

Obszar opracowania to teren miejski, w którym źródłami emisji zanieczyszczeń do atmosfery jest istniejące w otoczeniu zainwestowanie, ulice miejskie i komunikacja samochodowa z nimi związana, emitory indywidualnych źródeł energii. Występują tu przekroczenia zanieczyszczeń powietrza. Z uwagi na umiarkowane natężenia ruchu na otaczających ulicach, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku nie są przekroczone i obszar stwarza dobre warunki dla zabudowy mieszkaniowej.

Stan powietrza na rozpatrywanym obszarze jest lepszy niż notowany na stacji Polpharma przy ul. Lubichowskiej (w centrum miasta) w odniesieniu do zawartości pyłu zawieszonego ogółem i dwutlenku azotu. Nie wyklucza natomiast, mimo to występowania problemów z dotrzymaniem dopuszczalnych średniodobowych poziomów zawartości pyłu w powietrzu. Biorąc powyższe pod uwagę, w ustaleniach planu zapisano wymóg zaopatrzenia w ciepło z bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł, dopuszczono wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla odbiorców indywidualnych (mikroinstalacje).

Ze względu na położenie w zasięgu strefy ochronnej ujęć wody wprowadzono w planie nakazy i zakazy określone przepisami odrębnymi dla tej strefy. Wskazano ograniczenia zagospodarowania wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć. Tak jak w planie dotychczasowym oraz zgodnie z dyspozycjami Studium miasta zachowano znaczne powierzchnie dla potrzeb zieleni, w tym zieleni urządzonej; wskazano do realizacji pasy zielni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż ulic w celu poprawy warunków krajobrazowych oraz w celu stworzenia bariery chroniącej przed zanieczyszczeniami i hałasem. Ma to istotne znaczenie dla zachowania korzystnych, bezpiecznych warunków życia.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Najbliższym zakładem o dużym ryzyku (ZDR) są Zakłady Farmaceutyczne „Polpharma” S.A.

Wymagania dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek zagospodarowania publicznych, ogólnodostępnych dojazdów, ciągów pieszo-jezdnymi bez barier architektonicznych, a także zagospodarowanie przestrzeni ogólnodostępnych publicznych jako przestrzeni bez barier.

#### **2.5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6).**

Projekt planu uwzględnia uwarunkowania ekonomiczne przestrzeni, w maksymalnie możliwym stopniu utrzymując dotychczasowe sposoby wykorzystywania nieruchomości, a także tam, gdzie to możliwe uwzględniając wniesione wnioski, zgłaszane przez właścicieli gruntów.

#### **2.6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7).**

Obszar opracowania to w znacznej części grunty prywatne, w związku z powyższym ograniczono do niezbędnego zakresu sytuacje, gdy ingeruje się we własność prywatną dla potrzeb realizacji celów publicznych (poszerzenia czy wytyczenie nowych dróg publicznych). Większość projektowanych dróg to drogi publiczne, mimo sytuowania ich na gruntach prywatnych, jednak plan obecny powtarza dotychczasowe przeznaczenia na takie cele.

#### **2.7 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8).**

Wymagania te w projekcie zmiany planu zrealizowano poprzez umożliwienie zabudowy i zagospodarowania w sposób nie zagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują w granicach opracowania tereny zamknięte.

#### **2.8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9).**

W interesie publicznym jest utrzymanie dotychczas planowanego układu komunikacyjnego tej części miasta, a także dotychczasowych terenów projektowanych jako przestrzenie publiczne zielone. Plan zakłada

pełne wyposażenie obszaru w sieci wodno-kanalizacyjne oraz kanalizację deszczową odprowadzającą wody między innymi do projektowanych w terenach zielonych zbiorników retencyjnych.

Obszar opracowania jest położony w granicach aglomeracji Starogard Gdański – zgodnie z Uchwałą nr 223/XIX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 marca 2016r. zmieniającą uchwałę Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie likwidacji dotychczasowej aglomeracji Starogard Gdański i wyznaczenia aglomeracji Starogard Gdański (Dz. Urz. Woj. Pom. z 27.04.2016r. poz. 1645), w związku z powyższym nie dopuszczono docelowego stosowania indywidualnych rozwiązań typu zbiorniki bezodpływowe czy przydomowe oczyszczalnie ścieków. Rozwiązania indywidualne w postaci zbiorników bezodpływowych szczelnych dopuszczono jedynie jako rozwiązania tymczasowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie poza strefą ochrony ujęcia wód „Południe”. Już według planu miejscowego z 2000r. zakładano wyposażenie obszaru w sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnych, jednak dotychczas nie zrealizowano całości wskazywanych wówczas sieci. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie środowiska, sieci uzbrojenia inżynierskiego w zakresie wodociągów i kanalizacji powinny być realizowane wyprzedzająco lub równoległe z planowanym zainwestowaniem.

Zgodnie z art. 72 ust 1 pkt 3) ustawy Prawo ochrony środowiska „3) *zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;*”

A zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków (art. 15 ust. 1) „*1. Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest obowiązane zapewnić budowę urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, ustalonych przez gminę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w zakresie uzgodnionym w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji, o którym mowa w art. 21 ust. 1.*”

## **2.9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13).**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, uwzględniające uwarunkowania prawne obszaru (położenie części południowej w strefie ochrony pośredniej ujęć wody) oraz dotychczasowe projekty uzbrojenia obszaru. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej. Istniejące i projektowane wyposażenie w infrastrukturę techniczną ochrony środowiska zapewni właściwe warunki bytowe i sanitarne użytkownikom terenów, a także zgodność z wymogami przepisów odrębnych.

## **2.10. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

### **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12)**

Prezydent Miasta Starogard Gdański na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, uczestniczenia w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwość składania uwag. Złożono kilka wniosków przez osoby fizyczne po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu, pisma z wnioskami złożyły jedynie niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi Prezydent ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia 2019r. do 17 września 2019r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej, który został ustalony na dzień 10 września 2019r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 1 października 2019r. W terminach wyznaczonych przez Prezydenta każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej miasta oraz na tablicy ogłoszeń. Do wyłożonego projektu planu w dniu 17 września 2019r. wniesiono pismo osoby fizycznej z czterema uwagami, z których dwie Prezydent Miasta Starogardu Gdańskiego uwzględnił, dwóch zaś nie uwzględnił.

**2.11. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłoszonych w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3).**

W interesie publicznym jest utrzymanie większości dotychczasowych ustaleń planistycznych, zwłaszcza odnoszących się do przeznaczenia terenów, zasad kształtowania ładu, wymagań kompozycyjnych, zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej. Uwzględniono w rozwiązaniach analizy środowiskowe oparte o aktualne opracowanie ekofizjograficzne, analizy demograficzne, społeczne, ekonomiczne zawarte w „Bilansie zapotrzebowania na nowe tereny” sporządzone na potrzeby zmiany Studium miasta, a także dotychczasowe analizy i studia w zakresie infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków oraz koncepcje rozwoju sieci kanalizacji deszczowej w mieście).

**2.12. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2).**

Obszar opracowania ze względu na swoje położenie w bezpośrednim sąsiedztwie już zabudowanych obszarów stanowi ich naturalne rozwinięcie i uzupełnienie. Planowane jest obsługiwanie zabudowy obszaru transportem publicznym zbiorowym (autobus). Lokalizacja istniejących i nowych terenów mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych skupionych głównie w tym rejonie obszaru opracowania pozwala na minimalizowanie transportochłonności, a także umożliwia racjonalne i ekonomiczne wykorzystanie istniejącej oraz planowanej infrastruktury technicznej. Dopuszczenie w tych terenach sytuowania nieuciążliwych funkcji usługowych wzbogaca program użytkowy terenów zainwestowanych.

**2.13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3).**

Plan dopuszcza sytuowanie w granicach opracowania dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz rowerowych, projektowanych jako przestrzeni publicznie dostępnych, bez barier architektonicznych. Nie wprowadza się ograniczeń dla ruchu rowerowego.

Nowej zabudowie i zagospodarowaniu towarzyszyć ma zieleń, poprawiająca warunki korzystania z obszaru, w tym dla pieszych i rowerzystów.

**2.14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy (art. 1 ust. 4 pkt 4).**

Ze względu na uwarunkowania środowiskowe i prawne ogranicza się nowe tereny do zasięgów dotychczasowych i zgodnych z dyspozycjami Studium miasta, tak jak w dotychczasowym planie, wskazując na pilną potrzebę uporządkowania sieci infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją sanitarną i deszczową.

**3. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATA UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2.**

Zgodnie z uchwałą Nr XV/143/2015 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 28 października 2015r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański” i planów miejscowych wskazano na potrzebę aktualizacji dotychczasowych opracowań planistycznych. Uchwała w/w jest wynikiem cyklicznej analizy zmian w zagospodarowaniu, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podjęcie prac planistycznych jest między innymi wynikiem w/w analizy.

**4. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.**

Ze względu na utrzymanie dotychczasowej funkcji przeznaczenia terenów, dla większości wydziełów, nie ma uzasadnienia dla ustalenia stawki opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy, powyżej 0%, gdyż wartość ich nie zmieni się na skutek uchwalenia nowego opracowania planistycznego. Ponadto część terenów to nadal grunty komunalne.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, jedynie dla części terenów, dla których możliwe było w zgodzie z dyspozycjami Studium miasta (2015, ze zmianą z 2018r.) ustalenie przeznaczeń potencjalnie powodujących wzrost ich wartości ustalono stawkę procentową, tzw. opłaty planistycznej, w wysokości 30%. Stawkę 15% zastosowano dla terenów, których wartość wzrasta na skutek zmiany dotychczasowych ustaleń określających przeznaczenie na bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym. Pozostałe tereny, potencjalnie inwestycyjne, zachowują dotychczasowe przeznaczenie (analogiczne jak wg planu z 2000 r. (ze zmianami z 2011r. i 2013r.), bądź zgodne z faktycznym stanem istniejącym zagospodarowania), ich wartość nie wzrasta na skutek uchwalenia nowego planu miejscowego.

Niemal wszystkie projektowane drogi w obszarze opracowania to drogi docelowo publiczne, nie wszystkie wydzielone tereny są już własnością miasta lecz ustalenia planistyczne w tym zakresie są powtórzeniem zapisów dotychczasowych.

Ewentualne przychody budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu mogą pochodzić ze spodziewanych podatków od nieruchomości i budynków, budowli, o ile zostaną zrealizowane w granicach opracowania. Nowe obiekty mieszkaniowe, usługowe, dopuszczone ustaleniami planu w terenach mieszkaniowo-usługowych i usługowych będą ponadto źródłem podatków dochodowych od prowadzonych działalności, a także nowym miejscem pracy, co w efekcie będzie korzystne dla budżetu miasta.

Z prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż niezbędne będzie poniesienie kosztów na realizację infrastruktury technicznej oraz wydzielenie i budowę dróg publicznych, czy też wykupy terenów i ich urządzenie dla realizacji terenów zieleni urządzonej, jednakże zadania te są niemal identyczne jak te, które wynikały z dotychczas obowiązującego planu z 2000r.

## **5. DOTYCHCZASOWA PROCEDURA PLANISTYCZNA.**

Zmiana obowiązującego planu została poddana procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Prezydent Miasta Starogard Gdański w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- sporządził opracowanie ekofizjograficzne dla obu obszarów opracowania (wrzesień 2018r.),
- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- wszczał postępowanie dot. strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uzyskał uzgodnienie w zakresie i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko do planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie zmiany planu i dokonał jego uzgodnień,
- przeprowadził i podsumował procedurę strategicznej oceny na środowisko,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt planu do publicznego wglądu wraz z prognozą (w dniach od 19.08.2019r. do 17.09.2019r.), przeprowadził w dniu 10.09.2019r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 1.10.2019r., w terminie tym w dniu 17.09.2019r. wniesiono pismo z czterema uwagami, z których dwie uwzględniono, rozstrzygnięcie w sprawie uwag przedstawiono w załączniku nr 2 do uchwały.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miasta projekt planu miejscowego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.